



PROIECTANT GENERAL
Bejoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **„INTOCMIRE P.U.Z. EXTINDERE TEREN IN INTRAVILAN (S=62.013 mp) SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE (SST. = 64.301 mp) ``**
- Amplasament **Com. PAULESTI, Sat PAULESTI, T40 A811/8, A811/9, A811/10, A811/3-extravilan, Nr. cadastral 30321, Jud. Prahova.**
- Beneficiar: **COMUNA PAULESTI**
- Proiectant General: **S.C. BEYOANA CONSULT S.R.L.
SP. PLANIF. TER. IOANA LICU**
- Proiectant de specilitate: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.

Urban Planning

Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- 1. CERTIFICAT DE URBANISM**
- 2. ACTE DE PROPRIETATE**
- 3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA**
- 4. AVIZE**
- 5. SUPTO TOPOGRAFIC**
- 6. STUDIU GEOTEHNIC**
- 7. STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI**
- 8. STUDIU DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**
- 9. MEMORIU DE PREZENTARE**
- 10. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PIESE DESENATE

- 1. PLANSA U.01.1 - PLAN DE INCADRARE IN PUG**
- 2. PLANSA U.01.2 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- 3. PLANSA U.02 - SITUATIE EXISTENTA**
- 4. PLANSA U.03 - REGLEMENTARI URBANISTICE**
- 5. PLANSA U.04 - REGLEMENTARI EDILITARE**
- 6. PLANSA U.05 - TIP DE PROPRIETATE**
- 7. PLANSA U.06 - PLAN MOBILARE**
- 8. PLANSA U.07 - ILUSTRARE VOLUMETRICA**



PROIECTANT GENERAL
BeJoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **„INTOCMIRE P.U.Z. EXTINDERE TEREN IN INTRAVILAN (S=62.013 mp) SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE (SST. = 64.301 mp) ``**
- Amplasament **Com. PAULESTI, Sat PAULESTI, T40 A811/8, A811/9, A811/10, A811/3-extravilan, Nr. cadastral 30321, Jud. Prahova.**
- Beneficiar: **COMUNA PAULESTI**
- Proiectant General: **S.C. BEYOANA CONSULT S.R.L.
SP. PLANIF. TER. IOANA LICU**
- Proiectant de specilitate: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Obiectul documentatiei consta in intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unui complex de agrement. In prezent, conform Planului Urbanistic General al Comunei Paulesti – documentatii aprobate, imobilul se afla in extravilanul comunei Paulesti, se doreste introducerea terenului in intravilan prin extindere si si stabilirea zonei functionale dupa cum urmeaza: ZONA INSTITUTII SI SERVICII, SUBZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE, SCUARURI PUBLICE, PARCURI, SPATII VERZI DE AGREMENT CU ACCES NELIMITAT, AMENAJARI SPORTIVE SI SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

Categoria de folosinta a terenului este arabil, iar destinatia stabilita prin P.U.G. este pentru teren in extravilan.

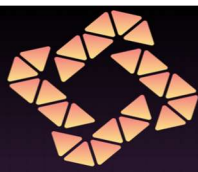
SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al comunei Paulesti;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

- Suportul topografic
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată b cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiectepublice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999, art.2.2.2, tabelul 2.2.2.
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P 132-93, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr.10/N din 6 aprilie 1993;
- Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;
- STAS 10144/1-91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2-91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.

Urban Planning

Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.
- Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Terenul pentru care a fost demarat prezentul P.U.Z. este situat în extravilanul Comunei Paulești, aparține STEL AGRO SERV S.R.L. în conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 2528 / 03.07.2020, emis de Notar Public Ivan Constantin și cu extrasul de carte funciara anexat, având suprafața de 62.013 mp, fiind identificat cu nr. cadastral 30321.

Zona studiată = 64.301 mp

Zona reglementată ce se introduce în intravilan = 62.013 mp

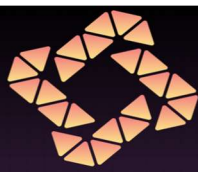
Terenul este situat în extravilanul comuna Paulești și are acces din DJ101K prin drumul cu caracter privat ce aparține aceleiași societăți, respectiv STEL AGRO SERV S.R.L., cu posibilități de racordare prin extindere la rețele de utilități existente în zona.

În vecinătatea de est a terenului a fost aprobat P.U.Z.- RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA MIXTA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII DE TIP TURISTIC ȘI AMENAJĂRI COMPLEMENTARE – SPAȚII VERZI, AMENAJĂRI SPORTIVE, LOISIR ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL (S=125.714 mp) conform H.C.L. Paulești nr. 2 / 10.01.2022 (avizat CTATU Prahova cu Avizul Unic nr. 2654 / 17.11.2021).

Tot în vecinătatea de est a fost aprobat și „PUZ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE ȘI MAJORARE ÎN ALȚIME MAXIMĂ ADMISĂ PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC ȘI DE AGREMENT (S.ST. = 107.189)`` în conformitate cu H.C.L. nr. 101 / 11/07/2024.

Zona din proximitate este în plină dezvoltare, la nord a fost dezvoltat cartierul MRS Country, cele 3 saloane ale complexului Ramatuelle, precum și complexul de agrement cu piscină, terasa

FAZA PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

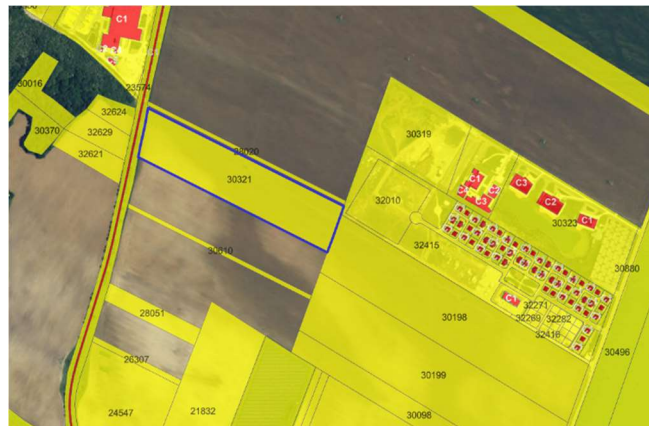
si centru SPA iar la aproximativ 3 km distanta de viitorul obiectiv se afla numeroase centre comerciale, precum Ploiesti Shopping City, Metro, Decathlon, Leroy Merlin, Lem`s, etc. Un alt aspect foarte important este accesul catre Orasul Ploiesti care se realizeaza din DN1 si apoi direct din Bulevardul Republicii.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul are suprafata de 62.013 mp si este identificat cu nr. cadastral 30321, apartinand societatii STEL AGRO SERV S.R.L.

In ceea ce priveste vecinatatiile terenului reglementat pot fi precizate urmatoarele:

- Nord – M.D. ANTON VASILE
- Sud – M.D. ARICESTEANU NICOLAE
- Vest - Nr. cadastral 29048, Zona C.F.R.
- Est - Nr. cadastral 32706 - Drum



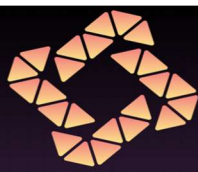
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Date geomorfologice / litologice:

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Paulesti se suprapune unei unitati de campie, in zona de contact dintre Campia inalta a Ploiestitor si Subcarpatii Prahovei. Zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief cu aspect de campie piemontana, cunoscuta sub numele de "Campia piemontana a Ploiestilor", delimitata la vest de raul Prahova si la est de Teleajen. Conul aluvionar este alcatuit din nisipuri, pietrisuri si bolovanisurl, cu intercalatii de argile, argile nisipoase si prafuri, cu o dezvoltare lentliforma.

2.3.2. Geologia regiunii

Această unitate geomorfologică se suprapune peste o unitate geologică bine individualizată, formată în Pleistocen prin combinarea unor mișcări de subsidență cu reunirea șesurilor aluvionare ale râurilor Prahova și Teleajen.



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

În legătură cu compoziția petrografică a pietrișurilor din zona șesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flișul crețacic (elemente de gresii și marnocalcare).

Menționăm că în perimetrul cercetat, în forajele executate s-a interceptat de la adâncimea de cca. 0.50/0.80 m stratul de bază reprezentat de pietrișuri cu bolovănișuri în masă nisipoasă.

2.3.3. Date climatice:

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentală, subtipul climatului continental de tranziție, caracterizat de următorii parametri :

- temperatura medie anuală+ 10,6°C
- temperatura minimă absolută -30,0°C
- temperatura maximă absolută +39,4°C

Precipitațiile medii anuale au valoarea cuprinsă între 500-600 mm/m².

Umezeala relativă a aerului variază între 77-85%.

2.4. CIRCULAȚIA

Se va respecta soluția descrisă în studiul de fundamentare al circulației aprobat în PUZ prin HCL 101 / 11.07.2024 după cum urmează:

Mentineră profilului pentru Dj 101K

Tronsonul Dj 101 K ce face parte din zona de studiu, în prezent dispune de o lățime cadastrală de 18,00 m, conform profil A-A existent și se propune amenajat, cu două fire de circulație conform profil A-A, propus similar cu secțiunea 2-P din PUG și cu profilul A-A din PUZ- aprobat prin HCL NR 17/2020, având următoarele elemente :

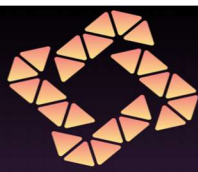
- 2 x 3,50 m parte carosabilă
- 2 x 1,00 m rigolă acostament
- 2 x 1,00 m spații verzi
- 2 x 1,50 m trotuare
- 2 x 1,50 m pista biciclete
- Stangă 1,00 m spațiu verde

Ampriza totală fiind de minim 18,00 m, astfel se observă neafectarea limitelor de proprietate adiacente în cazul modernizării tronsonului de drum Dj 101K studiat.

Drumul interior identificat cu nr. cadastral 32706 va respecta proiectul aprobat din PUZ, astfel:

Profil 1-1, conform Planului de situație, anexat, cu următoarele elemente :

- 7,00 m parte carosabilă -
- Dreapta 2,00 m pista biciclete, 1,00 m trotuar
- Stangă 1,00 m trotuar, 1,00 m spațiu verde



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.

Urban Planning

Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

Ampriza totala fiind de minim 12,00 m

Terenul reglementat are va avea acces din DJ101K prin drumul cu caracter privat ce apartine aceleiasi societati, respectiv STEL AGRO SERV S.R.L.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent pe amplasament nu se afla edificate constructii.

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ

- Alimentarea cu apa: Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea retelei de alimentare cu apa existenta in lungul DN1, sau in sistem propriu prin realizarea unor foraje de alimentare cu apa sin sursa subterana.

- Canalizarea apelor uzate : Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructiile ce vor fi edificate in incinta. Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre Bazine Betonate Vidanjabile cu fundul si peretii impermeabili care vor fi vidanjate ori de cate ori va fi nevoie cu firme care sa detina toate documentele prevazute de legislatia in viguare in domeniu in baza unor contracte de prestari servicii.

- Electricitate: Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune bransarea din reseaua LES 20 Kv existenta in vecinatatea zonei studiate drumului national DN1 prin instalarea unui post de transformare 20/04Kv amplasat pe terenul studiat. Alimentarea postului trafo propus se va face prin racord subteran din linia electrica existenta mai sus mentionata.

- Gaze naturale: exista conducta de distributie a gazelor naturale aflata pe DJ101K, de la care se poate realiza si racordarea.

- Puncte de colectare deșeuri menajere: Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiata probleme ce pot afecta mediul natural si construit din proximitatea prezentului amplasament.

Actualul P.U.Z. propune ca zona sa aiba urmatoarele funtiuni: zona institutii si servicii, subzona spatiilor verzi amenajate, parcuri, spatii verzi de agrement, amenajari sportive si subzona constructiilor si amenajarilor pentru echipamente tehnico-edilitare.



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului P.U.Z. este favorabil solicitării investitorului, considerând iminenta intenția acestuia.

Realizarea investiției propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- Creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi.

- Apariția de noi locuri de muncă, care contribuie pozitiv în ceea ce privește creșterea nivelului de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Comuna Paulești.

- Atractivitatea duce la creșterea valorilor imobiliare și la diversificarea funcțiilor în folosul comunității zonei.

- Dezvoltarea zonei și atragerea altor investiții are ca urmare dezvoltarea infrastructurii urbane (drumuri, utilități) în folosul unor viitoare investiții.

3. CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă semne care să arate prezența unor fenomene geologice active).

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul se prezintă o pantă pe direcția Vest – Est de aproximativ 6 m.

Conform studiului geotehnic se precizează:

DATE GEOLOGICE ȘI GEOMORFOLOGICE GENERALE

Comuna Paulești s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denumirea de Câmpia Ploieștiului, situată la extremitatea nordică a Câmpiei Române.

Această câmpie este mai coborâtă în partea de sud-est, cu un ușor caracter de subzistență și mai ridicată în partea de nord-nord-vest (cu altitudini cuprinse între 133 – 170 m).

Din punct de vedere structural, regiunea aparține flancului intern al avânfosei carpatice.

În subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile și bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind în zona depozitele superficiale de vârstă Cuaternar. Între nisip și pietris este comună matricea siltică și argiloasă. Destul de abundente sunt lentilele argiloase, care local pot atinge grosimi considerabile. Aceste aluviuni sunt acoperite de argile sau argile prafoase, cu grosimi mari, de ordinul metrilor.



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

DATE SEISMICE

Conform normativului P100/1-2013, perimetrul comunei Paulesti este caracterizat prin urmatoarele valori :

- perioada de colt a spectrului de raspuns : $T_c = 1,6$ sec.
- valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand $IMR=225$ ani : $a_g = 0,35$ g

DATE CLIMATICE

Comuna Paulesti este situata intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizat prin urmatoarele valori (dupa Municipiul Ploiesti – Monografia Geografica a Romaniei):

Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuala: +10,60 C
- temperatura maxima absoluta: +39,40 C
- temperatura minima absoluta: -30,00 C
- temperatura medie in luna ianuarie -3,00 C
- temperatura medie in luna iulie: +22,50 C

Adâncimea maxima de inghet: 0,90 m

Regimul precipitatiilor:

Cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate intr-o perioada de 10 ani, este de 588 mm, repartizata dupa cum urmeaza:

- iarna: 105,9 mm
- primavara: 138,3 mm
- vara: 211,8 mm
- toamna: 132,0 mm

DATE GEOTEHNICE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în P.U.G. și R.L.U. ale comunei Paulesti, documentații aprobate, terenul studiat prin P.U.Z. în suprafață totală de **62.013 mp** este situat:

- în extravilan.

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil.



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta investitie nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va respecta solutia descrisa in studiul de fundamentare al circulatiei aprobat in PUZ prin HCL 101 / 11.07.2024 dupa cum urmeaza:

Mentinerea profilului pentru Dj 101K

Tronsonul Dj 101 K ce face parte din zona de studiu, in prezent dispune de o latime cadastrala de 18,00 m , conform profil A-A existent si se propune amenajat , cu doua fire de circulatie conform profil A-A, propus similar cu sectiunea 2-P din PUG si cu profilul A-A din PUZ- aprobat prin HCL NR 17/2020, avand urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila

2 x 1,00 m rigola acostament

2 x 1,00 m spatii verzi

2 x 1,50 m trotuare

2 x 1,50 m pista biciclete

Stanga 1,00 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 18,00 m, astfel se observa neafectarea limitelor de proprietate adiacente in cazul modernizarii tronsonului de drum Dj 101K studiat.

Drumul interior identificat cu nr. cadastral 32706 va respecta proãfilu aprobat din PUZ, astfel:

Profil 1-1, conform Planului de situatie, anexat, cu urmatoarele elemente :

7,00 m parte carosabila -

Dreapta 2,00 m pista biciclete , 1,00 m trotuar

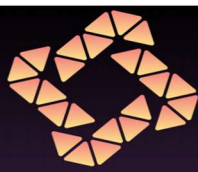
Stanga 1,00 m trotuar , 1,00 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 12,00 m

Terenul reglementat are va avea acces din DJ101K prin drumul cu caracter privat ce apartine aceleiasi societati, respectiv STEL AGRO SERV S.R.L.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Prin PUZ se propune – introducerea in intravilan a terenului pentru destinatia ZONA INSTITUTII SI SERVICII, SUBZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE, PARCURI, SPATII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARI SPORTIVE SI SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE. Terenul studiat, aferent N.C. 30321, va aparține unui nou UTR și anume **UTR 36D** cu următoarele zone functionale:

IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS1 - subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general; și indicatorii urbanistici:

POT = 50%

CUT = 2.0

Rhmaxim=S/D+P+2

Hmax =15m

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive; și indicatorii urbanistici:

POT = 10%

CUT = 0.2

Rhmaxim=S/D+P+1

Hmax =12m

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARA

TE - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru echipamente tehnico-edilitare:

POT = 70%

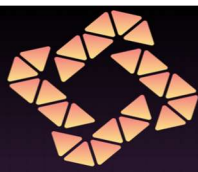
CUT = 1.4

Rhmaxim=S/D+P+1

Hmax =12m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa: Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apa existenta in lungul DN1, sau in sistem propriu prin realizarea unor foraje de alimentare cu apa sin sursa subterana.
- Canalizarea apelor uzate : Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructiile ce vor fi edificate in incinta.



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.

Urban Planning

Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre Bazine Betonate Vidanjabile cu fundul si peretii impermeabili care vor fi vidanjate ori de cate ori va fi nevoie cu firme care sa detina toate documentele prevazute de legislatia in vigoare in domeniu in baza unor contracte de prestari servicii.

- **Electricitate:** Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune bransarea din rețeaua LES 20 Kv existenta in vecinatatea zonei studiate drumului national DN1 prin instalarea unui post de transformare 20/04Kv amplasat pe terenul studiat. Alimentarea postului trafo propus se va face prin racord subteran din linia electrica existenta mai sus mentionata.

- **Gaze naturale:** exista conducta de distributie a gazelor naturale aflata pe DJ101K, de la care se poate realiza si racordarea.

- **Puncte de colectare deșeuri menajere:** Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.7. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Problemele de protecția mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criteriile selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3. Totodata, se vor respecta normelor privind normele de igiena si conditiile de viata a populatiei (conform Ministerului Sanatatii).

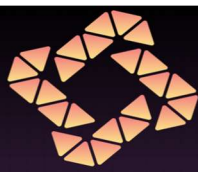
Se vor amenaja si realiza spatii verzi in conformitate cu normele in vigoare si cu Planul Urbanistic General al Comunei Paulesti, contribuind la asigurarea necesarului de spatiu verde.â

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor consumatori.

In prezent, imobilul este proprietatea particulara a S.C. STEL AGRO SERV S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de un complex de agrement.



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia de investitii noi, care contribuie in ceea ce priveste cresterea nivelului de trai, cat si la incurajarea de investitii noi in Comuna Paulesti.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate.

4. CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente din zona, din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia P.U.Z. se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

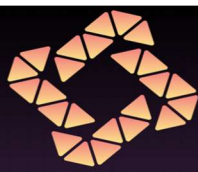
Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea P.U.Z.-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta H.G.R. 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecărei constructii in parte.



PROIECTANT GENERAL
Beljoana Consult S.R.L.
Urban Planning
Sp. Planif. ter. Ioana Licu
licu.ioana@gmail.com

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al comunei Paulesti. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului P.U.Z. și R.L.U. se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Având în vedere funcțiunea propusă pentru zona reglementată și concentrarea activităților, se estimează un volum redus de trafic generat de zona reglementată. Rețeaua locală de străzi din interiorul comunei va fi afectată minimal de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme. Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

- Rezolvarea circulației carosabile;
- Ocuparea rațională a terenului în contextul cadrului construit;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT

Sp. Planif. Ter. IOANA LICU

VERIFICAT

Arh. BOGDAN GEORGESCU